

股價上行潛能有限 怡保花園產託評級下調

（吉隆坡29日讯）租金回升与稳健出租率为怡保花园产托（IGBREIT,5227,主板产业投资信托组）第三季贡献强劲营业额，整体业绩符合预期。但由于上行潜能有限，分析员下调该股评级。

根据马银行研究，该公司第三季核心净利按年增4%至9270万令吉，带动首9个月核心净利升6%至2亿8320万令吉，占市场普遍全年预测的74%。首三季总净利达2亿6070万令吉，其中包括投资物业公允价值的净负亏损2250万令吉，主要与谷中城（Mid Valley）重建工程的资本支出有关。

商场出租率维持高位

第三季核心净利受持续入住率与积极租金调整，为租金收入增加带来动力。值得注意的是，谷中城和园中城（The Gardens Mall）的平均每月总租金收入分别同比增长13.5%和1.4%。截至今年第三季末，两家商场的出租率都保持在高位，几乎全部入住。

分析员估计，怡保花园产托下一个主要成长催化剂将是收购新山谷中城广场（Mid Valley Southkey）。回顾过往，该商场于2019年4月开始运营，第二次租赁续约会于2025年到期，目前已全部出租。该产托未来潜在收购将受到2024年第三季强劲总负债率的支持。

马银行投行维持盈利预测，假设两家商场的租金升幅为个位数，且出租率维持在高位，2024至2026财政年核心每单位收入分配（DPU）成长预计为3%至6%，但额外资产尚未纳入预测考虑当中。

分析员将基于股息折现模型（DDM）的目标价提高至2令吉22仙，但由于上行潜力有限，评级从“买入”下调至“守住”。租金、出租率和营运费用的改变可能会导致怡保花园产托盈利下降，另一个盈利风险则是另一场影响商场客流量的疫情。

MIDF研究同样维持2024、2025和2026财政年的盈利预测，预计怡保花园产托的盈利前景将获得谷中城和园中城租金上涨的支撑，因为这些商场的租户销售情况保持良好，而购物者人流量也令人鼓舞。

MIDF研究根据股息折现模型，维持目标价2令吉10仙。虽然看好怡保花园产托，因为其零售资产品质良好，但目前股价上涨空间有限，故将评级从“买入”下调至“中和”。在近期股价高涨后，周息率降至4.4%。